

JUGEMENT
N°015/2024/CJ1/S2/TCC
du 22 février 2024

REPUBLIQUE DU BENIN
COUR D'APPEL DE COTONOU
TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

PREMIERE CHAMBRE DE JUGEMENT DE LA SECTION II

ROLE GENERAL
BJ/e-TCC/2023/0696

PRESIDENT : **Codjo Jonas KONON**

JUGES CONSULAIRES : **NOUNAHON Théophile et YAMADJAKO Hermine**

MINISTERE PUBLIC : **Jules AHOGA**

GREFFIER : **Guy Gautier AGOUTCHON**

DEBATS : **Le 15 février 2024**

Jugement contradictoire en premier ressort prononcé à l'audience publique du 22 février 2024;

LES PARTIES EN CAUSE

OKAFOR Samuel

C/

Héritiers de feu SODJI Sébastien représenté par Paul SODJI

DEMANDEUR :

OKAFOR Samuel, commerçant, de nationalité nigériane, demeurant et domicilié à Missèbo, Cotonou, maison feu SODJI Sébastien, Tél : 68 80 05 03 ;

D'UNE PART

DÉFENDEURS :

Héritiers de feu SODJI Sébastien, représentés par monsieur Paul SODJI, Plombier, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Missèbo, Bocossi Tokpa, carré 227, Tél : 68 40 89 57/ 95 34 99 28 ;

D'AUTRE PART

OBJET :

Paiement et dommages-intérêts

LE TRIBUNAL

Par exploit en date du 03 juillet 2023, OKAFOR Samuel a attiré les héritiers de feu SODJI devant le Tribunal de Commerce de Cotonou à l'effet de le recevoir en son action, condamner les défendeurs à lui payer les sommes de francs CFA sept millions cinq cent mille (7.500.000) à titre des loyers non récoltés et à cinq millions (5.000.000) à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, OKAFOR Samuel expose :

Que courant l'an 2009, il a construit un immeuble à étage sur un espace à lui loué par la succession de feu SODJI Sébastien ;

Que l'immeuble comportait quatre (04) magasins le tout pour un montant total de huit millions cinq cent mille (8.500.000) FCFA ;

Qu'après plusieurs années de conflit entre eux, un règlement amiable a été conclu et matérialisé par le protocole d'accord en date du 09 novembre 2018 ;

Qu'aux termes dudit protocole d'accord, il devrait jouir paisiblement des lieux jusqu'en décembre 2023 ;

Que curieusement, juste après la signature du contrat, Paul SODJI lui a simplement dénié le droit de deux (02) magasins, gardant l'un fermé et exploitant l'autre en récoltant ses fruits ;

Que cette situation l'a amené à l'attirer à maintes reprises devant les commissariats de police et devant le Procureur de la République sans succès ;

Qu'un constat a été fait suivant procès-verbal dressé le 09 mai 2023 ;

Que ces agissements lui ont causé d'énormes préjudices ;

En réplique, les héritiers de feu SODJI Sébastien sollicitent l'expulsion de OKAFOR Samuel des lieux loués ;

Ils demandent également à la juridiction de céans d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute ;

A l'appui de leur demande, les héritiers de feu SODJI Sébastien développent :

Qu'ils sont propriétaires d'un immeuble urbain bâti sis au carré 227, lieudit Bokossi-Tokpa, dans le 5^{ème} arrondissement de Cotonou, commune de Cotonou, pour l'avoir hérité de leur feu père ;

Que courant 2009, ils ont conclu avec OKAFOR Samuel, un bail à construction sur une portion de terre dépendant de l'immeuble qu'ils ont reçu en héritage ;

Que ledit bail a été conclu moyennant un loyer mensuel de cinquante mille (50.000) FCFA jusqu'à amortissement du coût de la construction ;

Que selon leur accord verbal, OKAFOR Samuel érigea un bâtiment de type rez-de-chaussée composé de deux boutiques, plus un étage composé de deux boutiques ;

Que le demandeur avait dans un premier temps réalisé les deux boutiques du rez-de-chaussée, puis après celles de l'étage courant 2010 ;

Qu'il a toujours joui des locaux sans aucune contestation ;

Que le demandeur n'a versé au dossier judiciaire aucun procès-verbal de constat d'huissier qui prouve que SODJI Paul a commis des voies de fait en l'empêchant de jouir des lieux loués ;

Que depuis le 1^{er} janvier 2024, ils sont devenus propriétaires des locaux, et ce, conformément au protocole d'accord en date du 09 novembre 2018 ;

**SUR LA DEMANDE EN PAIEMENT ET LES DOMMAGES-
INTERETS**

Attendu que OKAFOR Samuel demande au tribunal de condamner les héritiers de feu SODJI Sébastien à lui payer les sommes de francs CFA sept million cinq cent mille (7.500.000) à titre des loyers non récoltés et cinq millions (5.000.000) à titre de dommages et intérêts au motif que SODJI Paul l'a empêché de jouir de deux (02) magasins en gardant l'un fermé et en exploitant l'autre ;

Qu'il ajoute que les héritiers ont loué l'une des boutiques à un certain Christophe ;

Attendu qu'aux termes de l'article 10 du code de procédure civile, commerciale, administrative, sociale et des comptes : « *Il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits allégués au soutien de sa prétention* » ;

Attendu qu'en l'espèce, courant 2009, les héritiers de feu SODJI Sébastien ont conclu un bail à construction avec OKAFOR Samuel ;

Que selon les termes de leur contrat, OKAFOR Samuel devrait jouir des constructions érigées jusqu'en décembre 2023 ;

Attendu qu'il ressort de la sommation interpellative en date du 09 janvier 2024 que l'une des boutiques en cause a été louée à Christophe par OKAFOR Samuel ;

Attendu que le procès-verbal de constat en date du 09 mai 2023 ne renseigne pas sur les voies de fait dont a été victime OKAFOR Samuel dans la jouissance des lieux ;

Qu'aucun élément du dossier n'établit que les héritiers de feu SODJI Sébastien ont d'une part, loué l'une des boutiques à Christophe et d'autre part, fermé l'autre boutique ;

Attendu que OKAFOR Samuel ne fait pas la preuve de ce que des loyers ont été perçus par les héritiers de feu SODJI Sébastien auprès de certains preneurs ;

Que dès lors, il convient de rejeter ses demandes ;

SUR L'EXPULSION

Attendu que les héritiers de feu SODJI Sébastien sollicitent l'expulsion de OKAFOR Samuel des lieux loués ;

Attendu que l'article 2 du protocole d'accord en date du 09 novembre 2018 stipule : « *La jouissance prend effet à partir de la signature du contrat et finit le 31 décembre 2023. Après ce délai, la succession de feu SODJI Sébastien reprend la pleine propriété dudit immeuble* » ;

Attendu qu'en l'espèce, le bail à construction ayant pris fin le 31 décembre 2023, il y a lieu d'ordonner l'expulsion de OKAFOR Samuel et de dire que les preneurs occupant actuellement les locaux doivent désormais payer le loyer entre les mains du représentant légal de la succession de feu SODJI Sébastien ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE

Attendu que OKAFOR Samuel demande à la juridiction de céans d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire sur minute ;

Attendu que conformément à l'article 597 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, tel qu'il résulte de la modification induite de la loi n°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice, l'exécution provisoire ne peut être ordonnée sur minute qu'en cas de péril imminent ou d'extrême nécessité dûment prouvé par la partie qui en fait la demande ;

Attendu qu'en l'espèce, la preuve du péril imminent ou d'extrême nécessité n'est pas rapportée par le demandeur de sorte qu'il convient de rejeter sa demande ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

Constata la fin du contrat de bail à construction conclu entre les héritiers de feu SODJI Sébastien et OKAFOR Samuel depuis le 31 décembre 2023 ;

Déboute OKAFOR Samuel de toutes ses demandes ;

Ordonne l'expulsion de OKAFOR Samuel des lieux loués ;

Dit que les héritiers de feu SODJI Sébastien sont substitués de plein droit dans les obligations de OKAFOR Samuel et doivent poursuivre l'exécution du bail avec les occupants actuels des lieux ;

Dit que les occupants actuels doivent désormais verser leurs loyers entre les mains du représentant légal de la succession de feu SODJI Sébastien ;

Rejette l'exécution provisoire sur minute ;

Condamne OKAFOR Samuel aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT